

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6650 Sd/03 (67500/03)

Arbeitstitel: Nördlich Erlenhofstraße in Köln-Niehl

Rechtskraft und Planinhalt

Der Bebauungsplan 6650 Sd/03 (67500/03) ist am 20.01.1969 in Kraft getreten.

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst das Gebiet zwischen Sebastianstraße, Erlenhofstraße, östliche Grenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 3166 und südlich der der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3072 und 3070 in Köln-Niehl.

Für den Bereich der Teilaufhebung trifft der Bebauungsplan im Wesentlichen Festsetzungen in Form von

- einem Mischgebiet (MI),
- einem Gewerbegebiet (GE),
- Baulinien,
- Baugrenzen,
- Zahl der Vollgeschosse,
- GFZ,
- Straßenbegrenzungslinien,
- öffentlichen Verkehrsflächen.

Grund der Teilaufhebung

Ziel der Teilaufhebung ist es, den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen für zentrenrelevante Sortimente durch Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Absatz 2 a BauGB vorzubereiten.

Mit Beschluss vom 17.12.2013 hat der Rat der Stadt Köln ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Das Konzept dient dem Schutz der Versorgungszentren vor einem Kaufkraftabfluss durch dezentrale Einzelhandelsansiedlungen. Das zu schützende Nahversorgungszentrum (NVZ) Alt-Niehl, Sebastianstraße erstreckt sich entlang der Sebastianstraße von der Stadtbahnhaltestelle bzw. der Überführung der Industriestraße im Süden über ca. 700 Meter bis auf Höhe der Einmündung der Hermesgasse in die Merkenicher Straße im Norden.

Das NVZ Alt-Niehl, Sebastianstraße ist, dem Kriterienkatalog zur Definition der Zentrenstruktur entsprechend, ein kleines, aber funktionstüchtiges Nahversorgungszentrum und somit ein schützenswerter zentraler Versorgungsbereich nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dem Zentren-typ entsprechend liegt der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote deutlich beim kurzfristigen Bedarf. Nach anderthalb Jahren Leerstand des ehemaligen Kaiser's Supermarktes verfügt das Zentrum seit September 2012 wieder über einen Nahversorger, einen Integrationsmarkt unter der REWE-Tochtermarke „Nahkauf“ mit 580 m² Verkaufsfläche. Neben einem Getränkemarkt gibt es u.a. einen Bäcker, eine Konditorei, eine Apotheke, einen Blumenladen, einen Schreibwarenladen mit Postagentur, einen Zeitschriftenkiosk sowie weitere Komplementärnutzungen, d.h. Dienstleistungen, Sparkasse, mehrere Gastronomiebetriebe, zwei Hotels und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Im zugeordneten Versorgungsgebiet leben ca. 5.000 Einwohner.

Südlich des NVZ existiert ein Lebensmittel-Discounter. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter liegt im 700 Meter Radius des NVZ Alt-Niehl Sebastianstraße. Nach dem Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung ist großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

innerhalb der 700 m Radien um einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) generell aus-zuschließen. Gleiches gilt für Gewerbegebiete und Randlagen von Wohngebieten, auch dies trifft auf den vorhandenen Lebensmittel-Discounter zu.

Die Betreiber beabsichtigen, diesen Lebensmittel-Discounter auf 1 286 m² Verkaufsfläche zu er-weitern und haben diesbezüglich eine Bauvoranfrage gestellt. Der bestehende Bebauungsplan weist in dem betreffenden Bereich Gewerbe- und Mischgebietsflächen aus. Gemäß der zur Zeit der Planaufstellung gültigen Baunutzungsverordnung können aufgrund dieser Festsetzungen groß-flächige Einzelhandelbetriebe nicht ausgeschlossen werden.

Zur Erreichung des städtebaulichen Zieles Erhaltung und Entwicklung des NVZ Alt-Niehl, Sebasti-anstraße ist sowohl die Teilaufhebung des Bebauungsplanes als auch die Aufstellung eines Be-bauungsplanes erforderlich. Hinsichtlich einer konsequenten Anwendung des Konzeptes soll ne-ben großflächigem Einzelhandel auch zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Sortimentsliste der Stadt Köln generell ausgeschlossen werden.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter hat Bestandsschutz, wird aber überplant, da er bereits in dem genehmigten Bestand einen städtebaulichen Missstand darstellt, der dem Ziel des Einzelhan-dels- und Zentrenkonzeptes, das NVZ Alt-Niehl Sebastianstraße zu erhalten und zu entwickeln zuwiderläuft. Das heißt, sobald der vorhandene Lebensmitteldiscounter den Standort verlässt, ist die Wiedererrichtung eines Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort planungsrechtlich ausge-schlossen.

Auswirkungen

Da sich die Teilaufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, konnte von einer vorgezogenen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 2 BauGB abgesehen werden.

Durch die Teilaufhebung entstehen der Stadt Köln keine Kosten; Entschädigungsansprüche ge-mäß §§ 39 ff BauGB sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan ist bereits seit 1969 rechtsver-bindlich. Nach § 42 Absatz 2 BauGB ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit auf-gehoben oder geändert wird.

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung wird für den Bereich der Teilaufhebung des Bebau-ungsplanes nach § 34 Absatz 1 BauGB beurteilt. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird nur Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, so dass bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzun-gen nach § 34 BauGB erhalten bleibt. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung der Teilaufhebung ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Ein-griff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zuläs-sigen Abwägungsspektrums.

Umweltbericht

Die Fläche des Bebauungsplanes wird durch die Sebastianstraße, die Industriestraße und die Graditzer Straße begrenzt. Die Fläche zwischen Sebastianstraße, Industriestraße und Erlenhof-straße ist der Bereich der Teilaufhebung.

Im Bebauungsplan ist der Bereich der Teilaufhebung als Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Am westlichen Ende dieses Bereiches ist an der Bahnlinie eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt, welche heute allerdings nicht vorhanden ist.

Der Teil des Bebauungsplanes, der sich südlich anschließt und erhalten bleibt, ist allgemeines Wohngebiet (WA); in Richtung Bahnlinie ist Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die gesamte Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt; im Nordwesten des Bebauungsplanes begrenzt durch eine Fläche für Bahnanlagen, die in Grünflächen eingebettet ist. Die Bahnfläche ist durch den Bebauungsplan teilweise als Ge-

werbegebiet und Mischgebiet überplant. Dies widerspricht sowohl der FNP-Darstellung als auch der Realnutzung.

In Anbetracht der FNP-Darstellung sowie der durch Wohnnutzung geprägten Bereiche entlang der Sebastianstraße und südlich der Erlenhofstraße wird sich der Bereich der Teilaufhebung voraussichtlich ebenfalls in Richtung Wohnnutzung entwickeln, soweit dies mit den Immissionen aus der Schienentrasse vereinbar ist. Die Schienentrasse bleibt bestehen und wird weiter genutzt.

Natur und Landschaft

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan enthält für den Bereich der Teilaufhebung keine Darstellungen und Festsetzungen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete

Es sind keine prioritären Arten oder FFH-relevanten Arten im Bereich der Teilaufhebung betroffen.

Pflanzen

Der Großteil der Fläche ist versiegelt. Entlang der Bahntrasse befinden sich Gehölzbestände. Diese setzen sich über das Plangebiet fort und haben Biotopvernetzungsfunction. An der nördlichen Spitze des Bereiches der Teilaufhebung befindet sich eine krautige Brache. Ansonsten machen nur Gärten den Grünbestand auf dem Gelände aus. Die im Bebauungsplan festgelegte öffentliche Grünfläche (Spielplatz) existiert nicht.

Tiere

Aufgrund der Bebauung, Versiegelung und der Art der Vegetation im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von Arten zu rechnen, die üblicherweise in verinselten Lagen vorkommen. In der Hauptsache Vögel der besonders geschützten Arten, kleine Säugetiere, Insekten usw. Fledermäuse sind als streng geschützte Art aufgrund der linearen Struktur entlang der Bahnlinie, die als Leitlinie dienen kann, sowie der gewerblichen Bebauung, die die Möglichkeit von Quartieren bietet, möglicherweise im Aufhebungsbereich heimisch.

Die Aufhebung führt hier allerdings nicht zu einer grundsätzlich geänderten Bewertung, da sowohl nach dem Bebauungsplan als auch nach § 34 BauGB Neubebauung möglich ist.

Eingriff/Ausgleich

Der überwiegende Teil der Fläche ist versiegelt. Die festgesetzte Grünfläche wurde nicht realisiert. Naturschutzrechtliche Eingriffe können nach der Aufhebung nur im Randbereich der Bahnlinie erfolgen.

Die Gehölze in den privaten Gärten sind gemäß Baumschutzsatzung auszugleichen.

Landschaft/Ortsbild

Wie oben erwähnt, ist der überwiegende Teil der Fläche versiegelt. Der Bereich der Teilaufhebung ist geprägt durch Gewerbe (Handwerksbetriebe, Einzelhandel und einer Tankstelle) und Wohnen. Der Grünbestand beschränkt sich hauptsächlich auf den Randbereich der Bahntrasse. Des Weiteren sind viele der Gebäude nur ein- oder zweigeschossig.

Der Bereich südlich der Teilaufhebung ist geprägt durch Wohnnutzung. Die angrenzenden Gärten bilden den Grünbestand.

Sowohl mit Bebauungsplan als auch nach der Aufhebung ist weitere Bebauung zulässig. Nach der Teilaufhebung wird das Quartier den Charakter eines versiegelten, verdichteten Stadtquartiers wei-

terhin haben, allerdings wird es sich vermutlich von einem gewerblich dominierten Quartier in ein stärker von Wohnnutzung dominiertes Quartier entwickeln.

Boden

Die Fläche ist fast gänzlich versiegelt, bis auf kleine Flächen von Gärten und Böschungen mit Bewuchs. Auch in diesem Bereich ist der natürliche Boden B7₃ → Braunerde, stellenweise Gley-Braunerde (Bodenwertzahlen 35 - 55), mittlere Ertragsfähigkeit. Die Feldkapazität liegt im mittleren Bereich (260 - 390 mm) und ist anthropogen überprägt.

Wasser

Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

Grundwasser

Das Gebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Klima und Luft

Laut Klimafunktionskarte befindet sich der Bereich im Stadtklima mit mittlerem Belastungsgrad. Freilandklima mit schwacher Ausprägung ist angrenzend (Pferderennbahn).

Laut Planungshinweiskarte "Muklimo" ist der Bereich den Klassen 3 und 2 zuzuordnen. Damit handelt es sich um eine wärmebelastete (zum Teil hoch belastete) Siedlungsfläche.

Da das Planungsgebiet bereits bebaut ist, werden sich die Klimabelange durch Nutzungsänderungen (zumal sich diese eher hin zur Wohnnutzung entwickeln) auch bei einer tendenziell höheren Bebauung nicht in erheblichem Ausmaß verändern.

Der Bereich ist bezüglich der Luftgüte der Zone II zuzuordnen, weist also eine mittlere Luftgüte auf. Dabei liegt der Luftgüte-Index bei 1,4. Auch hier ist mit einer Veränderung der Luftgüte nicht zu rechnen.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Lärm

Der Bereich wird durch eine circa 2 m hohe Schallschutzwand vom Straßenlärm der Industriestraße und dem Schienenlärm der Straßenbahnlinie 16 (diese liegt östlich der Industriestraße) geschützt. Allerdings führt parallel zur Industriestraße eine Bahnstrecke, welche zum Güterbahnhof Köln-Niehl führt. Für den dort entstehenden Schienenlärm existiert keine Schallschutzwand. Der Schienenverkehrslärm ist bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen. Auch die Sebastianstraße ist bezüglich des Lärms zu berücksichtigen.

Durch die Aufhebung und aufgrund des Wohnbedarfs kann sich eine Entwicklung in Richtung eines höheren Wohnanteils ergeben, der jedoch auch mit einem höheren Konfliktpotential im Hinblick auf Lärmimmissionen einhergeht.

Altlasten

Altlasten sind im Aufhebungsbereich nicht vorhanden.

Gefahrenschutz

Der nördliche Teil des Aufhebungsbereiches liegt innerhalb des Hochwasserrisikobereiches. Ab einem Pegel von 11,30 m kann das Gebiet von Hochwasser (bei Versagen der Hochwasserschutzanlage) und aufsteigendem Grundwasser betroffen sein.

Das Gebiet der Teilaufhebung liegt im östlichen Bereich im Achtungsabstand des Störfallbetriebes Alfred Talke Logisic Services GmbH & Co. KG. Ein Abstand von 1 500 m ist aus dem Informationssystem Stoffe und Anlagen der Umweltverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen vorgegeben.

Es bedarf im Falle einer Bebauung in diesem Bereich der weiteren Recherche zum Thema Störfallverordnung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale sind nicht bekannt. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt und auch unwahrscheinlich, weil der Großteil schon bebaut ist und nur wenig unversiegelte Fläche vorliegt.

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen sind durch die Teilaufhebung nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

Es ist eine Entwicklung Richtung Wohnnutzung im Bereich der Teilaufhebung zu erwarten. Dies muss mit den Immissionen aus der Schienentrasse vereinbar sein.

Im Bereich der Teilaufhebung sind momentan viele der Gebäude ein- oder zweigeschossig. Die Festsetzungen besagen, dass nur zwei- oder dreigeschossige Bebauung zulässig sind. Nach § 34 BauGB wären mehr als zwei Geschosse denkbar, da sich auch in der Umgebung höhere Gebäude befinden.

Die Tendenz wäre demnach eine höhere Verdichtung.

Nur der im Randbereich der Bahntrasse vorhandene Grünbestand fällt unter die Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Bei Aufhebung eines Teiles des Bebauungsplanes würde es im Vergleich zur jetzigen Situation tendenziell zu einer höheren Verdichtung der Bebauung kommen können. Gegenüber dem Bestand und der heute zulässigen Nutzung ergeben sich jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen, sofern der hohen Verdichtung und Wärmebelastung zugunsten einer guten Wohnqualität mit Freiflächen entgegen gesteuert wird.